



PUTUSAN

Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ELISABET TJAN, jenis kelamin Perempuan, umur 38 tahun, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, berkedudukan di Komp. YRS RT.010 RW.006, Kel. Bintaro, Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Razali Siregar, SH.MH., Syarifuddin AB, SH, advokat beralamat di Jl. Boulevard Raya Ruko Anggrek BLOK C1 NO.17, GRAND DEPOK CITY, KOTA DEPOK. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 April 2021, selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT;

Lawan:

1. Soetopo, pekerjaan wiraswasta, dahulu beralamat di Jl. Bungur Besar No.81, Jakarta Pusat, sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya baik didalam maupun diluar Wilayah Kesatuan Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT - I;
2. Ny. Hussein Juli, selaku ahli waris dari almarhumah Ny. RUSIAH SARDJONO,SH., dahulu beralamat di Jl. Taman Tanah Abang III No.27, Jakarta Pusat, sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya baik didalam maupun diluar Wilayah Kesatuan Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT - II;
3. KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTAMADYA JAKARTA SELATAN, beralamat di Jl. H. Alwi No.99 RT.002 RW.001, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

*Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar Penggugat;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 21 April 2021 dalam Register Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah ahli waris satu-satunya dari Almarhum ISKANDAR TJAN dan almarhumah VERONICA WIRJA sebagaimana Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 11 Juni 2020 (*vide bukti P-1*), yang dibuat dan ditandatangani oleh ahli waris berikut saksi-saksi serta dicatat dan diregistrasi oleh Ketua Rukun Tetangga (RT) 010, Ketua Rukun Warga (RW) 006, Lurah Kelurahan Bintaro dan Camat Kecamatan Pesanggrahan, yang bersesuaian dengan Akta Pernyataan Waris Nomor :3 tanggal 25 Maret 2021, yang dibuat dihadapan Notaris Afriwandi, S.H.MKn., Notaris di Kota Tangerang Selatan (*vide bukti P-2*), dan bersesuaian pula dengan Akta Keterangan Hak Mewaris Nomor : 003/KHW/III/2021, tanggal 25 Maret 2021, yang dibuat oleh Notaris Afriwandi, S.H.MKn., Notaris di Kota Tangerang Selatan (*vide bukti P-3*), demikian halnya terhadap almarhum orangtua Penggugat Iskandar Tjan tidak terdapat daftar akta wasiat dalam bentuk apapun sebagaimana Surat Keterangan Wasiat dari Kementerian Hukum dan HAM RI Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (AHU) Nomor : AHU.2-AH.04.01-3651 tanggal 27 Maret 2021 (*vide bukti P-4*), selanjutnya untuk lebih jelas riwayat kewarisan dan legal standing Penggugat sebagai ahli waris dijelaskan sebagai berikut ;

1.1. Bahwa, orangtua Penggugat pada tanggal 29 Juli 1962 telah melangsungkan perkawinan antara TJAN GOAN KIONG dengan OEI GWAT NIO, yang mana perkawinan tersebut telah didaftar atau dicatatkan oleh Pegawai Luar Biasa ke dalam suatu Akta Perkawinan Catatan Sipil untuk Golongan Tionghoa di Surakarta pada registrasi Angka : 86 / 1962 tanggal 20 Agustus 1962 dan telah mendapat Pengesahan dari Ketua Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 30 Agustus 1962 (*vide bukti P-5*);

1.2. Bahwa, selanjutnya pada tahun 1968 orangtua Penggugat melakukan pengurusan Surat Pernyataan Ganti Nama, dari nama Tionghoa (Warga Keturunan) ke nama Indonesia berdasarkan Keputusan Persedium Kabinet No: 127/III/Kep/12/1966, tanggal 12 Februari 1968 pada Walikota Jakarta Pusat, yang mana ayah Penggugat semula bernama TJAN GWAN KIONG menjadi ALEX ISKANDAR TJAN, dan

*Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



nama Ibu Penggugat semula bernama OEI GWAT NIO menjadi VERONICA WIRJA, dan telah mendapat Pengesahan atas nama Menteri Kehakiman pada Walikota Jakarta Pusat tanggal 23 Februari 1968 (*vide bukti P-6*);

1.3. Bahwa, dari pernikahan kedua orangtua Penggugat telah melahirkan seorang anak perempuan bernama ELISABET TJAN (Penggugat), pada tanggal 20 November 1983 sebagaimana Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 4099/1983 tanggal 29 Desember 1983 yang diterbitkan oleh Kantor Catatan Sipil Kotamadya Palembang Provinsi Sumatera Selatan, dan telah dilegalisasi oleh Ketua Pengadilan Negeri Kelas I Palembang (*vide bukti P-7*);

1.4. Bahwa, ibu kandung Penggugat bernama VERONICA WIRJA telah meninggal dunia karena sakit pada tanggal 17 Februari 2001 sebagaimana Surat Keterangan Kematian yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Internasional Bintaro pada tanggal 17 Februari 2001 (*vide bukti P-8*), dan bersesuaian dengan Surat Keterangan Kematian yang diterbitkan oleh Kelurahan Bintaro Nomor : 238/27.3/31.74.10.1002/-1.755.1/2021, tanggal 18 Maret 2021 (*vide bukti P-8.a*), demikian juga ayah kandung Penggugat bernama ISKANDAR TJAN telah meninggal dunia pada tanggal 3 Juni 2020, sebagaimana Kutipan Akta Kematian Nomor : 3174-KM-05062020-0103, tanggal 23 Juni 2020 yang dikeluarkan Kantor Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta (*vide bukti P-9*);

2. Bahwa, semasa hidup almarhum orangtua Penggugat (ISKANDAR TJAN) telah membeli sebidang tanah kavling, yang terletak *dahulu (d/h) di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Desa Bintaro*, sekarang di Provinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Bintaro, setempat dikenal dengan nama Jl. YRS RT.010 RW.006 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1274/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1975 No. 1234 seluas 612 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama pemegang hak IBU RUSIAH SARDJONO, SH., (*vide bukti P-10*), yang mana terhadap transaksi pembelian sebidang tanah kavling tersebut seharga Rp. 8.000,- (*delapan ribu rupiah*) per meter, dengan nilai sebesar Rp 4.896.000,- (*empat juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah*) dan telah dibayar secara tunai dan lunas berdasarkan Kwitansi Pembayaran Uang Muka pembelian tanah kavling YRS sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) tanggal 9 Agustus 1979 (*vide bukti P-11*) dan

*Halaman 3 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



berikut Kwitansi Pelunasan Pembayaran Pembelian Tanah Kavling YRS Sertifikat No : 1274, pada tanggal 13 Agustus 1979 (*vide bukti P-12*) terhadap saudara SOETOPO (Tergugat I) selaku pihak yang diberi kuasa oleh pemilik asal atau pemegang hak untuk itu berdasarkan Surat Kuasa menjual dan menerima uang hasil penjualan diatas segel tertanggal 1 Agustus 1979 (*vide bukti P-13*);

3. Bahwa, pada saat dilakukannya transaksi pelunasan pembayaran pembelian tanah kavling (objek perkara) tersebut terhadap Tergugat I selaku kuasa dari Tergugat II, orangtua Penggugat secara langsung menerima dokumen asli kepemilikan tanah kavling berupa sertifikat hak milik (SHM) Nomor : 1274/Bintaro, dan sekaligus menerima penyerahan penguasaan objek tanah kavling tersebut, dikarenakan letak bidang tanahnya berdampingan dengan tanah dan bangunan rumah milik orangtua Penggugat, yang dahulu dipergunakan sebagai halaman samping kanan dari rumah orangtua Penggugat, yang secara terus menerus dikuasai oleh orangtua Penggugat dan pada tahun 1990 orangtua Penggugat telah mendirikan bangunan rumah tinggal diatas objek bidang tanah tersebut sebagaimana Surat Ijin Pemanfaatan Ruang dari Dinas Tata Kota Jakarta Selatan Nomor : 269/GSB/KL/S/X/90 tanggal 28 Oktober 1990 yang diterbitkan atas nama ISKANDAR TJAN (*vide bukti P-14*), hingga saat ini terhadap bangunan rumah tinggal tersebut menjadi rumah dan tempat tinggal orangtua dan Penggugat selaku ahli waris, sebagaimana domisili dan alamat Penggugat yang tertera dalam identitas Kartu Tanda Penduduk (KTP) (*vide bukti P-15*) yang beralamat di Komp. YRS, RT.010 RW.06 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, dan bersesuaian dengan Kartu Keluarga (KK) Penggugat No. 3174100506200023 tercatat atas nama Kepala keluarga DICKY PRIYATNA (suami Penggugat) (*vide bukti P-16*), demikian halnya orangtua Penggugat belakangan semasa hidupnya juga berdomisili di alamat objek bidang tanah dan bangunan rumah tersebut sebagaimana Kartu Keluarga (KK) orangtua Penggugat No. 3174100403100020, tercatat atas nama Kepala keluarga Drs ISKANDAR TJAN (*vide bukti P-16.a*);

4. Bahwa, pada saat dilakukannya transaksi jual beli atas bidang tanah kavling tersebut diatas oleh almarhum orangtua Penggugat dengan saudara Soetopo (Tergugat I) yang telah mendapat kuasa dari Ibu Rusiah Sardjono, SH., selaku pemilik, orangtua Penggugat tidak secara langsung melaksanakan transaksi jual beli tersebut secara otentik dihadapan PPAT,

*Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



karena pada saat itu sulitnya mendapatkan waktu dan kesempatan Ibu Rusiah Sardjono,SH sebagai Pejabat Sekretaris Jenderal dari Departemen Sosial RI dan posisi orangtua Penggugat hanya sebagai staf atau pegawai biasa di Kementerian Sosial, serta sangat sungkan untuk meminta dilangsungkannya transaksi secara otentik, kendatipun demikian orangtua Penggugat telah berusaha meminta berulang kali untuk dapat dibuatnya jual beli secara resmi terhadap saudara Soetopo selaku orang kepercayaan dan kuasa dari Ibu Rusiah Sardjono,SH., namun berlarut-larut dijanjikan hingga orangtua Penggugat belakangan pada tahun 1999 mendatangi rumah dan alamat Ibu Rusiah Sardjono,SH. di Jl. Taman Tanah Abang III No.27, Jakarta Pusat, diketahui bahwa Ibu Roesiah telah meninggal dunia dan orangtua Penggugat mencari tahu siapa ahli waris dari Ibu Rusiah Sardjono,SH., yang kemudian hanya mendapat informasi ahli warisnya adalah Ny. HUSSEIN JULI, yang beberapa kali orangtua Penggugat mendatangi alamat tersebut Penggugat tidak dapat bertemu dan belakangan sudah pindah alamat serta tidak diketahui lagi alamatnya, yang mana orangtua Penggugat tidak mengetahui dimana alamat kepindahannya terkait dengan ahli waris (Tergugat II) dari almarhum Ibu Rusiah Sardjono,SH., dan orangtua Penggugat telah berusaha mencari informasi kesana kemari tentang keberadaan ahli waris dari almarhum Ibu Rusiah Sardjono,SH. selaku Pemilik asal atas objek perkara.;

5. Bahwa, sejak pembelian tanah kavling tersebut oleh orangtua Penggugat, demikian halnya dengan penyerahan baik dokumen hak kepemilikan maupun fisik bidang tanah tersebut hingga saat iniselama (41 tahun) dikuasai secara menerus baik penguasaan dan penempatan atas tanah dan bangunan rumah yang berdiri di atasnya oleh orangtua Penggugat dan Penggugat, tidak pernah timbul permasalahan dari pihak manapun, baik terhadap pembelian maupun penguasaan terhadap objek tanah, sebagaimana Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, tanggal 24 Maret 2021 (*vide bukti P-17*) dan Surat Pernyataan Tidak Sengketa, tanggal 24 Maret 2021 (*vide bukti P-18*), demikian halnya dengan kegiatan mendirikan bangunan di atas bidang tanah tersebut juga telah mendapat ijin dari dinas terkait, dan terhadap penyambungan instalasi listrik pada bangunan rumah di atas tanah kavling tersebut tercatat atas nama almarhum orangtua Penggugat sebagaimana Dokumen Penyambungan Aliran Listrik dari Perusahaan Umum Listrik Negara Distribusi Jakarta Raya dan Tangerang Cabang Kebayoran tanggal 5 Maret 1991 (*vide bukti P-19.a*), dan

*Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



Surat Pernyataan Jaminan Instalasi Listrik tanggal 7 Maret 1991 (*vide bukti P-19.b*), dan Kartu Gambar Instalasi Listrik tercatat atas nama orangtua penggugat (*vide bukti P-19.c*), serta Pembayaran Rekening Listrik (*vide bukti P-19.d*), demikian halnya dengan kewajiban pajak terhadap tanah dan bangunan tersebut setiap tahunnya telah dibayar kewajibannya sebagaimana Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun pajak 2020 (*vide bukti P-20.a*) tercatat atas nama wajib pajak Iskandar Tjan (orangtua Penggugat) atas objek pajak Bumi dan Bangunan yang terletak di Jl.YRS I No.1 RT.010 RW.006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan, berikut bukti Pembayaran Pajak pada tahun pajan 2020 (*vide bukti P-21.b*);

6. Bahwa, terhadap permasalahan hukum pelaksanaan jual beli atas sebidang tanah kavling tersebut yang telah dilakukan oleh orangtua Penggugat secara sah dengan itikad baik dan sebagai Pembeli yang beritikad baik sudah semestinya mendapat kepastian hukum dan kepastian hak, maka sudah sepantasnya menurut hukum atas transaksi jual beli tanah kavling tersebut adalah sah sebagaimana Yurisprudensi Putusan MARI No.251 K/Sip.1958 tanggal 26 Desember 1958 yang kaedah hukumnya berbunyi : *"Pembeli yang telah bertindak dengan baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah"*, demikian halnya Surat Edaran Mahkamah Agung No.7/2012 tanggal 12 September 2012, dalam butir ke-IX dirumuskan : *"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun diketahui bahwa Penjual adalah orang yang tidak berhak"*, hal mana terhadap seluruh proses jual beli tersebut telah memenuhi syarat materil terhadap sahnya jual beli atas sebidang tanah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta, demikian terhadap pengakuan hak atas bidang tanah dan bangunan tersebut telah dituangkan oleh almarhum orangtua Penggugat semasa hidupnya kedalam suatu Akta Pernyataan Pengakuan Hak No.19 tanggal 8 Maret 2001 dihadapan Notaris Ny. PUDJI REDJEKI IRAWATI,SH.MKn., Notaris di Jakarta Pusat (*vide bukti P-21*), dalam rangka memenuhi kelengkapan hak atas objek perkara, demikian juga Penggugat telah mengurus Surat Keterangan dari Kelurahan Bintaro sebagaimana Surat Nomor :335/27.3/31 74 10 1002/-1 755.1/2021 tanggal 1 April 202, (*vide bukti P-22*), untuk keperluan kelengkapan dalam pengurusan Mutasi atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1274/Bintaro.;

7. Bahwa, terhadap kepastian hak atas peralihan kepemilikan dari almarhum Ibu Rusiah Sardjono,SH. (Tergugat II) terhadap Penggugat selaku



ahli waris satu-satunya yang sah dari almarhum Iskandar Tjan dan almarhumah Veronica Wirja, setelah Penggugat berkonsultasi terhadap Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Selatan (Turut Tergugat), tidak ada jalan lain satu-satunya harus melalui Putusan Pengadilan untuk dapat disahkannya jual beli tersebut diatas, yang selanjutnya dapat dilakukan peralihan hak kepemilikan terhadap Penggugat selaku ahli waris satu-satunya pada Turut Tergugat sebagai Badan Pertanahan, sehingga Penggugat mengajukan Gugatan a quo di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang berwenang memutus gugatan Penggugat sebagai wilayah hukum objek perkara maupun domisili hukum Penggugat.;

8. Bahwa, Penggugat bertanggung jawab sepenuhnya kelak dan dikemudian hari, jika ada tuntutan hak dan tuntutan dalam bentuk apapun dari pihak Tergugat maupun dari pihak lain, terkait atas proses gugatan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut kepada Penggugat, dengan kata lain Penggugat tidak akan menghilangkan hak-hak Para Tergugat maupun pihak lain, bila dikemudian hari ternyata Para Tergugat maupun pihak lain mempunyai hak atau kerugian atas Gugatan Penggugat aquo.

9. Bahwa, oleh karena orangtua Penggugat telah melakukan transaksi Jual Beli atas bidang tanah kavling SHM No.1274/Bintaro yang terletak *dahulu (d/h) di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Desa Bintaro*, sekarang di Provinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Bintaro, setempat dikenal dengan nama Jl. YRS RT.010 RW.006 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1274/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1975 No. 1234 seluas 612 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama pemegang hak IBU RUSIAH SARDJONO, SH. berdasarkan Kwitansi Pembayaran dan Pelunasan Pembelian Tanah Kavling YRS Sertifikat No : 1274, pada tanggal 13 Agustus 1979 terhadap saudara SOETOPO (Tergugat II) selaku pihak yang diberi kuasa oleh Pemilik asal untuk itu berdasarkan Surat Kuasa menjual dan menerima uang hasil penjualan diatas Segel tertanggal 1 Agustus 1979, dan telah menempati, membangun, menguasai objek perkara (tanah dan bangunan rumah) selama ini dalam kurun waktu selama 41 (empat puluh satu) tahun, serta tidak pernah ada pemasalahan selama ini dari pihak manapun atas penghunian dan penguasaan baik orangtua maupun Penggugat, maka mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, agar dapat menyatakan bahwa sebidang tanah kavling dan bangunan rumah terletak di Jl. YRS RT.010

*Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



RW.006 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1274/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1975 No. 1234 seluas 612 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama pemegang hak IBU RUSIAH SARDJONO,SH.tersebut secara hukum adalah SAH milik Penggugatselaku ahli waris satu-satunya serta dinyatakan rumah tersebut tidak dalam keadaan sengketa yang untuk selanjutnya Penggugat dapat melakukan proses balik nama kepemilikan pada Turut Tergugatserta mohon pula Penggugat dinyatakan sebagai Penggugat yang beritikad baik;

**10.** Bahwa, mengenai biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini mohon ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai dengan ketentuan hukumyang berlaku dan dibebankan terhadap Penggugat.;

Bahwa,berdasarkan uraian dan dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat memohon agar kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo segera menetapkan hari sidang dan memanggil pihak-pihak dalam perkara aquo, untuk memeriksa dan mengadili serta memberikan Keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik;
3. Menyatakan Transaksi Jual Beli antara orangtua Penggugat (ISKANDAR TJAN) dengan SOETOPO (Tergugat II) berdasarkan Surat Kuasa Menjual dari Ny. RUSIAH SARDJONO,SH., tanggal 1 Agustus 1979 selaku Pemilik Asal / Pemegang Hak atas sebidang tanah kavling yang terletak di Jl. YRS RT.010 RW.006 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1274/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1975 No. 1234 seluas 612 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Ny. RUSIAH SARDJONO,SH., adalah sah secara hukum;
4. Menetapkan Penggugat selaku ahli waris satu-satunya dari almarhum ISKANDAR TJAN dan almarhumah VERONICA WIRJA adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah kavling berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jl. YRS RT.010 RW.006 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1274/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1975 No. 1234 seluas 612 M<sup>2</sup>.;
5. Menyatakan Penggugat untuk dapat melakukan prosesBALIK NAMA Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 1274/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1975 No. 1234 seluas 612 M<sup>2</sup>tercatat atas namaNy. RUSIAH SARDJONO,SH.,tersebut pada Badan Pertanahan Nasional



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(BPN)Kotamadya Jakarta Selatan (Turut Tergugat) terhadap atas nama Penggugat berdasarkan Putusan aquo ;

6. Menentukan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dan /atau ;

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Sedangkan Tergugat-I dan Tergugat-II tidak hadir menghadap walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan tanggal 4 Mei 2021, dan panggilan koran Rakyat merdeka tanggal 18 Mei 2021 untuk sidang tanggal 14 Juni 2021 dan koran Rakyat Merdeka tanggal 16 Juni 2021 untuk sidang tanggal 12 Juli 2021, dan Turut Tergugat tidak hadir menghadap walau telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan tanggal 6 Mei 2021, 20 Mei 2021 dan 15 Juni 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dimuka persidangan maka upaya perdamaian (mediasi) dalam perkara ini sebagaimana dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) Nomor : 01 Tahun 2016 tidak dapat dilaksanakan, dan persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, yang atas pertanyaan Majelis Hakim, Penggugat tetap pada gugatannya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat yang berupa fotokopi, yaitu :

1. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 11 Juni 2020, yang dibuat dan ditanda tangani oleh ahli waris berikut saksi-saksi serta dicatat dan diregistrasi oleh Ketua Rukun Tetangga (RT) 010, Ketua Rukun Warga (RW) 006, Lurah Kelurahan Bintaro dan Camat Kecamatan Pesanggrahan, diberi tanda dengan P-1;
2. Fotocopy Akta Pernyataan Waris Nomor : 3 tanggal 25 Maret 2021, yang dibuat dihadapan Notaris Afriwandi, S.H.MKn., Notaris di Kota Tangerang Selatan, diberi tanda dengan P-2;
3. Fotocopy Akta Keterangan Hak Mewaris, Nomor : 003/KHW/III/2021, tanggal 25 Maret 2021, yang dibuat oleh Notaris Afriwandi, S.H.MKn., Notaris di Kota Tangerang Selatan, diberi tanda dengan P-3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Wasiat dari Kementerian Hukum dan HAM RI Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum (AHU) Nomor : AHU.2-AH.04.01-3651 tanggal 27 Maret 2021, diberi tanda dengan P-4;

*Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Daftar Kelahiran untuk Golongan Bangsa Tionghoa berdasarkan Burgerlijke Stand untuk Bangsa Tionghoa di Sungei Penuh Nomor : tigabelas/1933 atas nama TJAN GOAN KIONG, yang lahir pada tanggal 14 April 1933, diberi tanda dengan P-5a;
6. Fotocopy Akta Perkawinan Catatan Sipil untuk Golongan Tionghoa di Surakarta pada registrasi Angka : 86 / 1962 tanggal 20 Agustus 1962 dan telah mendapat Pengesahan dari Ketua Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 30 Agustus 1962, diberi tanda dengan P-5b;
7. Fotocopy Surat Pernyataan Ganti Nama, dari nama Tionghoa (Warga Keturunan) ke nama Indonesia berdasarkan Keputusan Persidium Kabinet No: 127/III/Kep/12/1966, tanggal 12 Februari 1968 pada Walikota Jakarta Pusat, yang mana ayah Penggugat semula bernama TJAN GWAN KIONG menjadi ALEX ISKANDAR TJAN dan nama Ibu Penggugat semula bernama OEI GWAT NIO menjadi VERONICA WIRJA, dan telah mendapat Pengesahan atas nama Menteri Kehakiman pada Walikota Jakarta Pusat tanggal 23 Februari 1968, diberi tanda dengan P-6;
8. Fotocopy Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 4099/1983 tanggal 29 Desember 1983 yang diterbitkan oleh Kantor Catatan Sipil Kotamadya Palembang, Provinsi Sumatera Selatan, dan telah dilegalisasi oleh Ketua Pengadilan Negeri Kelas I Palembang tanggal 31 Desember 1983, diberi tanda dengan P-7;
9. Fotocopy Surat Keterangan Kematian yang diterbitkan oleh Kelurahan Bintaro Nomor : 240/27.3/31.74.10.1002/-1.755.1/2021, tanggal 18 Maret 2021, yang menerangkan Kematian Ibu Kandung (almahkamah Veronica Wirja), diberi tanda dengan P-8;
10. Fotocopy Kutipan Akta Kematian Nomor: 3174-KM-05062020-0103, tanggal 23 Juni 2020 yang dikeluarkan Kantor Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta, diberi tanda dengan P-9;
11. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1274/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1975 No. 1234 seluas 612 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama pemegang hak IBU RUSIAH SARDJONO,SH., yang diterbitkan Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Subdirektorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri tanggal 15 Mei 1975, diberi tanda dengan P-10;
12. Fotocopy Akta Jual Beli No. Ci.028.03./1975, tanggal 12 Maret 1975 antara Tuan Soegiharto.S dengan Ibu Rusiah Sardjono,SH. atas sebidang tanah yang terletak di dahulu Provinsi Jawa Barat Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat Desa Bintaro, sekarang Provinsi DKI Jakarta,

*Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan kelurahan Bintaro, setempat dikenal dengan Jl. YRS RT.010 RW.006, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 1274/Bintaro, diberi tanda dengan P-11;

13. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Uang Muka pembelian tanah kavling YRS di Desa Bintaro Kecamatan Ciputat, Kabupaten Tangerang atas nama Ny. Roesiah Sardjono,SH., sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) tanggal 9 Agustus 1979, diberi tanda dengan P-12a;
14. Fotocopy Kwitansi Pelunasan Pembayaran Pelunasan Pembelian Tanah Kavling YRS di Desa Bintaro, Kecamatan Ciputat, kabupaten Tangerang, atas nama Ny. Roesiah Sardjono,SH., sebagaimana Sertifikat No :1274, pada tanggal 13 Agustus 1979, diberi tanda dengan P-12b;
15. Fotocopy Surat Kuasa diatas Segel untuk menjual dan menerima uang hasil penjualan diatas segel tertanggal 1 Agustus 1979 dari Ny. Roesiah Sardjono,SH., selaku pemilik tanah kavling YRS yang terletak di Desa Bintaro terhadap Soetopo untuk mengurus dan menjual serta menerima uang penjualan tanah kepada Drs. Alex Iskandar Tjan, diberi tanda dengan P-13;
16. Fotocopy Surat Ijin Pemanfaatan Ruang dari Dinas Tata Kota Jakarta Selatan Nomor : 269/GSB/KL/S/X/90 tanggal 28 Oktober 1990 yang diterbitkan atas nama ISKANDAR TJAN, diberi tanda dengan P-14;
17. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK : 3174106011831003 atas nama ELISABET TJAN (Penggugat) yang berlaku seumur hidup, yang diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kotamadya Jakarta Selatan, diberi tanda dengan P-15;
18. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) Nomor : 3174100506200023 tercatat atas nama Kepala keluarga DICKY PRIYATNA (suami Penggugat), diberi tanda dengan P-16a;
19. Fotocopy Kartu Keluarga (KK) orang tua Penggugat No. 3174100403100020, tercatat atas nama Kepala keluarga Drs ISKANDAR TJAN, diberi tanda dengan P-16b;
20. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, tanggal 24 Maret 2021 atas nama Elisabet Tjan (Penggugat) terhadap objek perkara bidang tanah yang terletak di Jl. YRS I RT.010 RW.006, Bintaro Pesanggrahan, Jakarta Selatan, yang ditanda tangani oleh Penggugat dihadapan saksi-saksi serta di ketahui Ketua RT dan Ketua RW dan dicatatkan dalam Registrasi Kelurahan Bintaro, diberi tanda dengan P-17;

Halaman 11 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa, tanggal 24 Maret 2021, atas nama Elisabet Tjan (Penggugat) terhadap objek perkara bidang tanah yang terletak di Jl. YRS I RT.010 RW.006, Bintaro, Pesanggrahan, Jakarta Selatan, yang ditanda tangani oleh Penggugat dihadapan saksi-saksi serta di ketahui Ketua RT dan Ketua RW, diberi tanda dengan P-18;
22. Fotocopy Dokumen Penyambungan Aliran Listrik dari Perusahaan Umum Listrik Negara Distribusi Jakarta Raya dan Tangerang Cabang Kebayoran tanggal 5 Maret 1991, diberi tanda dengan P-19a;
23. Fotocopy Kwitansi pembayaran pemasangan listrik tanggal 09 Maret 1991 atas nama Drs. Iskandar Tjan (almarhum orangtua Penggugat) terhadap objek perkara yang beralamat di Komplek YRS Depsos Bintaro, diberi tanda dengan P-19b;
24. Fotocopy Surat Pernyataan Jaminan Instalasi Listrik tanggal 7 Maret 1991 atas nama Drs Iskandar Tjan (almarhum orangtua Penggugat) terhadap instalansi listrik rumah dan bangunan objek perkara di Komplek YRS Depsos Bintaro, diberi tanda dengan P-19c;
25. Fotocopy Kartu Gambar Instalasi Listrik tercatat atas nama Drs Iskandar Tjan (almarhum orangtua Penggugat) terhadap instalansi listrik rumah dan bangunan objek perkara di Komplek YRS Depsos Bintaro, diberi tanda dengan P-19d;
26. Fotocopy Pembayaran Rekening Listrik atas nama Drs Iskandar Tjan (almarhum orangtua Penggugat) pada bulan Mei tahun 1991 yang beralamat di Komp. YRS Depsos RT.005/06 Bintaro sesuai dengan objek perkara, diberi tanda dengan P-20a;
27. Fotocopy Pembayaran Rekening Listrik atas nama Drs Iskandar Tjan (almarhum orangtua Penggugat) pada bulan Juni tahun 1991 yang beralamat di Komp. YRS Depsos RT.005/06 Bintaro sesuai dengan objek perkara, diberi tanda dengan P-20b;
28. Fotocopy Pembayaran Rekening Listrik atas nama Drs Iskandar Tjan (almarhum orangtua Penggugat) pada bulan Juli tahun 1991 yang beralamat di Komp. YRS Depsos RT.005/06 Bintaro sesuai dengan objek perkara, diberi tanda dengan P-20c;
29. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun pajak 2020, terhadap objek pajak yang terletak di Jl. YRS I RT.010 RW.006 Bintaro, Pesanggrahan, Jakarta Selatan sebagaimana objek perkara, atas nama wajib pajak Drs. Iskandar Tjan (almarhum orangtua Penggugat), diberi tanda dengan P-21a;

*Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



30. Fotocopy Pembayaran Pajak pada tahun pajak 2020 pada bank BCA atas nama wajib pajak Drs. Iskandar Tjan (almarhum orangtua Penggugat) terhadap objek pajak yang terletak di Kelurahan Pesanggrahan (objek perkara), diberi tanda dengan P-21b;
31. Fotocopy Akta Pernyataan Pengakuan Hak dari Iskandar Tjan (Orangtua Penggugat) No.19 tanggal 8 Maret 2001 dihadapan Notaris Ny. PUDJI REDJEKI IRAWATI,SH.MKn., Notaris di Jakarta Pusat, diberi tanda dengan P-22;
32. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 335/27.3/31 74 10 1002/-1 755.1/2021 tanggal 1 April 2021, atas nama Elisabet Tjan (Penggugat) untuk keperluan kelengkapan dalam pengurusan Mutasi atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1274/Bintaro, diberi tanda dengan P-23;
33. Fotocopy gambar Bangunan Rumah diatas tanah kavling objek perkara yang terletak di Komp. YRS RT.010 RW.006, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, yang dibeli oleh orangtua Penggugat terhadap Soetopo (Tergugat I) berdasarkan Kuasa Menjual dari Pemilik asal Ibu Rusiah Sardjono,SH. (Tergugat II), diberi tanda dengan P-24;

Menimbang, bahwa surat bukti tersebut berupa fotokopi yang telah dibubuhi materai cukup dan telah diperiksa sesuai dengan aslinya kecuali surat bukti P-19.a tidak dapat disesuaikan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan 2(dua) orang saksi dipersidangan, yaitu :

1. Saksi LEONARDI GUNAWAN, dengan bersumpah/ berjanji dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya, sebagai berikut :
  - Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga;
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1967, karena Penggugat tetangga saksi dan juga saksi kenal dengan Orangtuanya dan dia atasan saksi;
  - Bahwa, orang tua Penggugat Ibunya bernama Veronika Wirja sedangkan Ayahnya bernama Iskandar Tjan;
  - Bahwa, ayah Penggugat sudah meninggal tahun 2020, sedangkan Ibunya Veronica meninggal tahun 2001;
  - Bahwa, anak Iskandar Tjan dengan Ibu Veronica cuma 1 (satu) yaitu, Penggugat ;



- Bahwa, saksi tidak kenal dengan Ny.Rusiah Sardjono tapi beliau pejabat di departemen sosial
  - Bahwa, saksi kenal dengan Orangtua Penggugat karena hubungan kerja, kerjanya mencari dana untuk Pemda, dan saksi sebagai karyawannya dan pak Iskandar sebagai kepalanya;
  - Bahwa, saksi tahu dengan permasalahan rumah orangtua Penggugat yaitu, tanah dan rumah orangtua Penggugat itu sudah dibeli, masalahnya kepemilikan Sertifikatnya yang belum balik nama;
  - Bahwa, letak tanah tersebut di Komplek YRS Rt.010 Rw.06 Kel. Bintaro, Kec. Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan, luasnya lebih kurang 500 M2;
  - Bahwa, saksi bertetangga dengan Penggugat / objek sengketa kira-kira jaraknya rumah saksi dengan Penggugat 4 (empat) rumah satu jalan sejajar;
  - Bahwa saksi bertetangga dengan ayahnya Penggugat sejak tahun 1977;
  - Bahwa, yang duluan tinggal disana pak Iskandar (Ayah Penggugat) sampai saat ini Penggugat yang nunggu rumah itu;
  - Bahwa sertifikatnya masih atas nama ibu Rusiah Sardjono dan ibu Rusiah Sardjono tidak ada hubungan dengan Penggugat;
  - Bahwa, obyek perkara awalnya milik ibu Rusia Sardjono dan dialihkan ke pak Iskandar Tjan karena ada pembelian dengan kwitansi;
  - Bahwa saksi dapat tanah tersebut dari yayasan Departemen Sosial;
  - Bahwa Pak Iskandar Tjan masuk kesitu tahun 1977, sudah ada rumahnya;
  - Bahwa rumah itu masih asli dan tidak pernah dirubah-ubah;
  - Bahwa yang dulu yang menempati Iskandar Tjan tapi sekarang yang menempat Eizabeth Tjan dan mertuanya;
  - Bahwa sertifikat asli rumah tersebut berada pada orang tua Penggugat sampai sekarang;
2. Saksi IRWAN HALIM, dengan bersumpah/berjanji dipersidangan memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut ;
- Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 2002, karena saksi satu kuliah dengan Penggugat teman satu kuliah dan saksi juga kenal dengan orang tuanya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, ayah Penggugat (Iskandar Tjan) meninggal dunia pada tanggal 3 Juni 2010;
- Bahwa, sejak saksi kenal dengan Penggugat, Penggugat sudah tinggal di Komplek YRS Kel.Bintaro. Kec.Pesanggrahan, Jakarta Selatan sampai dengan sekarang;
- Bahwa Penggugat tidak mempunyai adik/saudara, karena Penggugat itu anak tunggal;
- Bahwa, persoalan rumah Penggugat itu adalah karena orang tuanya membeli rumah itu tapi belum balik nama;
- Bahwa, setahu saksi pada masa tahun 2002 – 2021 tidak ada yang datang ke rumah tersebut dan mengaku-ngaku rumah itu;
- Bahwa, setahu saksi\_rumah itu sudah dibeli tapi belum balik nama karena saat itu pak Iskandar bilang tidak ada uang untuk balik nama;
- Bahwa sertifikat asli rumah tersebut berada pada orang tua Penggugat sampai sekarang;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana dikutip dimuka;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan tanpa alasan yang sah walaupun telah dipanggil secara sah dan patut dan tidak mempergunakan haknya untuk mengajukan bantahan dalam perkara ini, dan tidak ternyata juga Para Tergugat dan Turut Tergugat menyuruh seseorang untuk mewakilinya dipersidangan, maka menurut pasal 125 HIR, gugatan Penggugat tersebut dapat diterima, kecuali jika nyata bagi Pengadilan Negeri bahwa gugatan itu melawan hak atau tidak beralasan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 33 (tiga puluh tiga) bukti surat dan 2(dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa walaupun Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir, tetapi Majelis Hakim tetap harus memeriksa apakah gugatan Penggugat beralasan dan tidak melawan hukum ?

*Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi Penggugat dipersidangan terbukti :

- Bahwa, Penggugat (ELISABET TJAN) adalah anak tunggal dari pasangan suami istri (Alm) ISKANDAR TJAN dan (alm) VERONICA WIRJA; (vide bukti P-1 dan P-2 , P-7)
- Bahwa, ibu Penggugat VERONICA WIRJA telah meninggal dunia pada tanggal 17 Februari 2001 dan ayah kandung Penggugat bernama ISKANDAR TJAN telah meninggal dunia pada tanggal 3 Juni 2020; ( vide bukti P-8, P-9)
- Bahwa, dengan demikian Penggugat adalah ahli waris satu-satunya dari Alm. ISKANDAR TJAN dan alm. VERONICA WIRJA; (bukti P-1, P-2, P-3, P-4)
- Bahwa, semasa hidupnya orang tua Penggugat / Alm. ISKANDAR TJAN telah membeli sebidang tanah kavling, yang terletak *dahulu (d/h) di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Desa Bintaro*, sekarang di Provinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Bintaro, setempat dikenal dengan nama Jl. YRS RT.010 RW.006 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1274/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1975 No. 1234 seluas 612 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama pemegang hak IBU RUSIAH SARDJONO,SH., (vide bukti P-10, P-11, P-12a, P-12.b, P-13)
- Bahwa, tanah tersebut dibeli Alm. ISKANDAR TJAN, dengan harga sebesar Rp 4.896.000,- (*empat juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah*) dan telah dibayar secara tunai dan lunas kepada Soetopo (TERGUGAT-I) selaku pihak yang diberi kuasa oleh pemilik tanah (Ny. Roesiah Sutopo / TERGUGATII) berdasarkan Surat Kuasa menjual dan menerima uang hasil penjualan diatas segel tertanggal 1 Agustus 1979 ; (P-12a, P-12.b, P-13);
- Bahwa, setelah tanah dan rumah tersebut dibeli oleh Alm. ISKANDAR TJAN (orang tua Penggugat) tanah dan rumah tersebut ditempati dan dikuasai oleh orang tua Penggugat dan dilanjutkan oleh Penggugat sampai sekarang (vide keterangan saksi Leonardi Gunawan dan saksi Irwan Halim);
- Bahwa, sampai saat ini tidak ada pihak-pihak yang mengaku atau memperlmasalahakan kepemilikan objek sengketa pada Penggugat atau orang tua Penggugat; (vide keterangan saksi Leonardi Gunawan dan saksi Irwan Halim);

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan/sengketa adalah bahwa Penggugat berkeinginan membalik nama sertifikat objek sengketa yang telah dibeli dan dikuasainya tetapi tidak dapat bertemu dengan penjual atau kuasa penjualnya ?

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti dan saksi yang diajukan dipersidangan terbukti bahwa orang tua Penggugat telah membeli secara tunai dan terang sebidang tanah kavling, yang terletak dahulu di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Tangerang, Kecamatan Ciputat, Desa Bintaro, sekarang di Provinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Bintaro, setempat dikenal dengan nama Jl. YRS RT.010 RW.006 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1274/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1975 No. 1234 seluas 612 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama pemegang hak IBU RUSIAH SARDJONO,SH., dan telah dikuasai Penggugat secara terus menerus dari tahun 1979 sampai dengan sekarang ( $\pm$  40 tahun) tanpa gangguan dari pihak lain, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa transaksi jual beli antara orangtua Penggugat (ISKANDAR TJAN) dengan SOETOPO (Tergugat II) berdasarkan Surat Kuasa Menjual dari Ny. RUSIAH SARDJONO,SH., tanggal 1 Agustus 1979 selaku Pemilik Asal / Pemegang Hak atas sebidang tanah kavling yang terletak di Jl. YRS RT.010 RW.006 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1274/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1975 No. 1234 seluas 612 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Ny. RUSIAH SARDJONO,SH., adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa mengenai petitum pertama oleh karena berkaitan dengan petitum-petitum lain maka akan dipertimbangkan bersama-sama dengan petitum lain;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2 dan 3 oleh karena telah dipertimbangkan diatas dan terbukti maka dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 4, yaitu agar "Menetapkan Penggugat selaku ahli waris satu-satunya dari almarhum ISKANDAR TJAN dan almarhumah VERONICA WIRJA adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah kavling berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jl. YRS RT.010 RW.006 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1274/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1975 No. 1234 seluas 612 M<sup>2</sup>.", berdasarkan bukti-bukti P-1, P-2, P-3, P-4 cukup beralasan dan dapat dikabulkan;

*Halaman 17 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5, yaitu Menyatakan Penggugat untuk dapat melakukan proses BALIK NAMA Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 1274/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1975 No. 1234 seluas 612 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Ny. RUSIAH SARDJONO,SH., tersebut pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kotamadya Jakarta Selatan (Turut Tergugat) terhadap atas nama Penggugat berdasarkan Putusan aquo, berdasarkan uraian pertimbangan diatas dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dengan verstek ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan dan Para Tergugat berada dipihak yang dikalahkan maka Para Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang beritikad baik;
4. Menyatakan Transaksi Jual Beli antara orangtua Penggugat (ISKANDAR TJAN) dengan SOETOPO (Tergugat II) berdasarkan Surat Kuasa Menjual dari Ny. RUSIAH SARDJONO,SH., tanggal 1 Agustus 1979 selaku Pemilik Asal / Pemegang Hak atas sebidang tanah kavling yang terletak di Jl. YRS RT.010 RW.006 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1274/ Bintaro, Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1975 No. 1234 seluas 612 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Ny. RUSIAH SARDJONO,SH., adalah sah secara hukum;
5. Menetapkan Penggugat selaku ahli waris satu-satunya dari almarhum ISKANDAR TJAN dan almarhumah VERONICA WIRJA adalah sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah kavling berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jl. YRS RT.010 RW.006 sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1274/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 15 Mei 1975 No. 1234 seluas 612 M<sup>2</sup>;
6. Menyatakan Penggugat untuk dapat melakukan proses BALIK NAMA Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 1274/ Bintaro, Gambar Situasi

*Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15 Mei 1975 No. 1234 seluas 612 M<sup>2</sup> tercatat atas nama Ny. RUSIAH SARDJONO,SH., tersebut pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kotamadya Jakarta Selatan (Turut Tergugat) terhadap atas nama Penggugat berdasarkan Putusan aquo ;

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir berjumlah sebesar Rp.7.959.000,- (tujuh juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin, tanggal 6 September 2021, oleh kami, Toto Ridarto, SH.MH., sebagai Hakim Ketua, Arlandi Triyogo,SH.MH. dan Akhmad Sahyuti, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL tanggal 21 April 2021, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 13 September 2021, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut, Arlandi Triyogo,SH.MH. dan Rika Mona Pandegirot, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan didampingi oleh Hesti F, SH., Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat-I, Tergugat-II dan Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arlandi Triyogo, SH.MH.

Toto Ridarto, SH.MH.

Rika Mona Pandegirot, SH.MH.

Panitera Pengganti,

Hesti F, SH.

Perincian biaya :

- Pendaftaran : Rp. 30.000,-

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Proses	: Rp. 100.000,-
- Panggilan	: Rp.7.760.000,-
- Penggandaan	: Rp. 9.000,-
- PNPB	: Rp. 40.000,-
- Redaksi	: Rp. 10.000,-
- <u>Materai</u>	: Rp. 10.000,- +

Jumlah : Rp.7.959.000,-

(tujuh juta sembilan ratus lima puluh sembilan ribu rupiah)

Halaman 20 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 370/Pdt.G/2021/PN JKT.SEL

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)